【11】第五章 | 身处海外如何理财投资 & REIT 是什么

国内的朋友也别急着翻页，末尾部分的 REIT 预计很快就会在中国出现了，建议了解一下。

教程前面部分的投资方法和操作演示都是国内的情况。我派上不乏「肉身出墙」的海外同胞，那么，应该如何在海外结合本教程的投资方法呢?

其实，本教程里面用到的所有工具和理念，最初都是起源于国外。指数基金也是先在国外流行起来，国内才开始逐渐跟上。所以说，不用担心水土不服的问题，本操作指南的投资方法在国外使用的效果不会弱于国内。

注：这一章的重点是，**身处境外**应该如何使用本教程的方法投资。前面的操作都是基于国内的情况，海外用户并不能直接套用，所以专门写一章讲解。这一章**不会讲**如何**在国内**投资境外市场，对于只是普通理财需求的境内投资者而言，境内的理财投资其实已经可以很好的满足要求了。

境外投资的优缺点

缺点比较少，而且显而易见，所以先说缺点好了。

- 语言和文化问题，这个就不用多说了，大家都懂的；
- 资本管制，目前国家对于跨境资金的控制还比较严，转入转出会一些障碍，每个人每年最多只能购汇等值 5 万美元的外汇；不过，对于不需要跨境汇款，在外国生活、在外国投资的朋友，没什么影响。

境外投资的优点（这里的境外主要是指欧美发达国家，非洲、中东等地就另当别论了）：

- 产品正规，管理完善。境外的法规完善程度和执行程度都比国内好不少，对于中小投资者的权利保护也比较完备，对于内幕交易、老鼠仓等问题绝对是严惩不贷。之前，高通副总裁汪静，内幕交易获利仅仅 24 万美元，直接就被 FBI 抓走了。如果国内能有这力度就好了；
- 费用低廉。境外指数基金的管理费已经低于 0.1% 了，相比之下，国内动辄 1% 以上的管理费实在是太贵了；
- 选择丰富，境外市场是相互联通的，一个证券账户基本可以买遍全球主要国家；
- 各种工具完备，有上涨赚钱的，也有下跌赚钱的，还有不涨不跌也赚钱的，可以玩出花来。（但是，本教程不讨论。）

国人在海外投资的额外优势：

- 视野更广，同时有国内和国外的生活经验，可选择的余地更多；
- 工具更灵活，可以直接使用境外账户投资国内的指数基金，避免资金来回跨境流动，流通成本更低。

如何开始境外投资

身处海外，我们只需要一个证券账户就可以了，不用基金账户（德国干脆就没有专门的基金账户或者理财账户）。由于境外证券市场相互连通，其实也不一定要在当地开户，也可以开户到其他国家，而且不需要本人前往，互联网可以搞定一切。

对于没有太多经验的投资者，还是建议在选择当地的券商，毕竟他们对于当地法律法规更了解，有问题也方便咨询。各个地方的情况不一样，券商也不同，具体问题要具体分析，有相关疑问的朋友欢迎留言讨论。

我个人使用的是 Interactive Broker，盈透证券，简称 IB，是一家非常知名的、提供全球证券和各种品种交易的互联网券商，总部位于美国。IB 以低佣金著称，费用是其他境外券商平均水平的一半还不到。不过，IB 的缺点和优点一样明显，对于新手而言并不友好，功能强大但是却很难上手。我也是犯了多次交易错误，才渐渐开始熟悉。

对于券商的选择，每个国家情况都不同，我就不在这里班门

弄斧了，请大家根据自己的实际情况酌情选择。一般要考虑的因素不外乎两点，**费用**和**服务**，个人以为，费用应该优先考虑，国外人工费一般比较贵，几次收费就把盈利基本吃光了。另外，**请务必仔细阅读合同和文档。**（德国的朋友可以看 我的旧文，也许能有所帮助。）

具体如何操作

前面几章讲解的理论部分其实都是通用的，境外唯一的不同在于指数基金的选择和购买途径的区别。另外，目前欧洲国家和日本等地还在低利率阶段，所以货币市场基金的收益率几乎为零（欧洲甚至还是负的），所以货币市场基金暂时只能放弃了，用现金就好；美国则已经进入了加息周期，收益率会渐渐改善。

如果人在欧洲，可以看看我以前写过的几篇文章：

- 德国版余额宝 Tagesgeld
- 如何在境外投资理财（上）：中短期投资
- 长期投资的简单方法，帮你超越 70% 的投资者 | 如何在境外投资理财（下）

梳理一下几个国内常见投资工具在国外的代替品：

国内	国外
余额宝等货币市场基金	货币市场基金，基本相同
债券基金	债券基金，相同
指数基金	指数基金，相同

买房投资	REIT
国债逆回购	这个很可惜，没有
固定收益理财	债券基金（但是收益不固定）

境外投资的主要工具是 REIT、债券基金和指数基金，简而言之就是各种基金。

债券基金

需要说明的是，欧美发达国家的利率水平相比于国内要低不少。一般而言，发展越快、通货膨胀越高的地区，利率水平越高，反之则越低。而债券基金的收益与利率水平挂钩，这些国家的债券基金收益相比于国内也会有所降低，要有心理准备。

另外，不建议直接在证券账户中搜索基金，出来的结果都不太理想。比较好的方法是在 Google 搜索。

对于债券基金，我依然维持之前的观点，不同基金之间的收益差别并不大，选择余地并不多。不过请注意，有一类名字带有「High Yield」的债券基金要小心，看起来好像是高收益的意思，中文对应一词为「垃圾债券」。

实际上，并没有垃圾那么糟糕啦，大家也不要被吓到，只是这类债券基金的**波动性远高于普通债券基金**，要结合自己的实际情况来选择，再回顾一下前面「投资计划」的部分，看看自己能不能接受这么高的波动性。「垃圾债券」的收益和波动应该介于普通债券基金和股票指数基金之间。

演示一下如何查找，比如我要找德国地区的债券，只要搜索「Germany Bonds ETF Top」就可以了，「Germany」对应「德国」，「Bonds」对应「债券」，「ETF」则表示「交易所交易基金」，只有这些基金才能在券商账户中购买，「Top」则是搜索「当年排名较靠前的债券基金」。Google 上排名靠前的文章如果是广告会有清晰的标注，大家不用太担心被骗的情况。

德国债券基金

另外，也可以直接搜索欧洲债券，因为欧元区实行统一利率，所以用欧洲地区代替德国地区问题不大。（**只适用于债券基金**）在相关的文章中，我们可以找到基金代码缩写，然后在券商 App 中搜索就可以了。

基金代码

指数基金

除了债券基金，再长期一点的投资就是股票指数基金了，首先先找到当地的代表性指数。找指数的一个方法是查看知名金融媒体的官网，放在最显眼位置的，通常就是当地最有代表性的指数。

这里需要强调一下，请**仅仅投资自己所在的国家和非常了解的国家的指数基金**。如果经济出现下行周期，指数大幅度下滑，只有身处当地才能够直观感受具体的经济情况。比如说

当年欧债危机的时候，股票指数大幅度下滑，在媒体上感觉欧洲人民都要完蛋了。

如果你当时手握着欧洲地区的基金，却不在欧洲，很可能吓得全部投资统统卖掉。可是事实上，只有到过当地才知道，实际上大家的生活还在继续，大多数人的生活依然如平常一样。果不其然，几年之后经济复苏，股票市场再创新高。

回到指数这个话题上，巴伦周刊的官网上有很多国家的当地指数，可以供大家参考（只有工作日才能看到，节假日会变成周末的周刊专题）。关于指数这个话题，我在以前的文章也介绍过，感兴趣可以阅读一下 原文。

> 指数命名规则：指数通常是一串字母加一串数字，字母代表制定指数的公司或者交易所，数字代表指数所包含的公司数量。比如 S&P 500 指数，意思是，S&P 标普公司编制的包含 500 家上市公司的指数。
>
> 基金命名规则：公司或产品名 + 指数名，比如 iShare 是 Blackrock 公司旗下的基金系列，iShare SP500 即 Blackrock 公司 iShare 系列投资于 S&P500 指数的基金，其波动和收益都等于这个指数。

美国指数

因为巴伦周刊是美国期刊，所以美国地区列举的指数最多，其实我们最常用的就两个

- S&P 500，500 家代表性上市公司 ，参考基金 SPDR S&P 500 ETF；

- Nasdaq，科技公司指数（Apple、Google 等科技公司都在这个指数里面），Nasdaq 和 S&P500 的名单是有所重合的，参考基金 PowerShares QQQ ETF。

欧洲指数

自上而下依次是：

- FTSE 100，英国指数，参考基金 HSBC FTSE 100 ETF；

- DAX(30)，德国指数，覆盖德国 30 家代表性上市公司。参考基金 Lyxor ETF DAX。 PS：德国同学找工作偏爱 DAX 公司，说的就是这个指数所包含的公司；

- CAC 40，法国指数，参考基金 AMUNDI ETF CAC 40；

- STOXX 600， 覆盖整个欧洲市场代表性的 600 家公司，参考基金 iShare STOXX Europe 600；

- 最后一个 FTSE MID 不推荐，代表英国的 250 家中小公司。

亚洲指数

我本人很少在中国以外的亚洲地区购买基金，这里就不提供具体的参考基金了，以免误导，大家按图索骥就好啦

- Asia Dow，亚洲道琼斯指数，不推荐，整个亚洲鱼龙混杂，最好单独投资个别国家；
- Nikkei (225)，日本 Nikkei 225 指数；
- Hang Seng，香港 HSI 恒生指数；
- Shanghai，这里说的是上证指数，不过我建议用「沪深300」比较好，缩写 CSI 300；
- BSE Sensex，印度 Sensex 指数；
- Singapore，新加坡 Straits Times Index 指数；
- 之前有朋友问过澳大利亚的情况，我查下一下，当地使用的是 ASX 200 指数。

再强调一遍，只选择自己熟悉的国家，比如自己长期生活的地方，这样才能算是真正的了解，市场大幅波动时也容易了解原因、坚持持有。基于这个原则，我只投资中国、美国和德国地区，以及日本的极个别知名企业，其他地区收益再高我也不要。

选择哪家基金公司

两个原则：规模大，管理费便宜。通常来讲，这两个原则是合一的，规模大往往更便宜，便宜的常常是规模大的。可能还是不够直观，再来个简单粗暴的，**只选知名基金公司**：

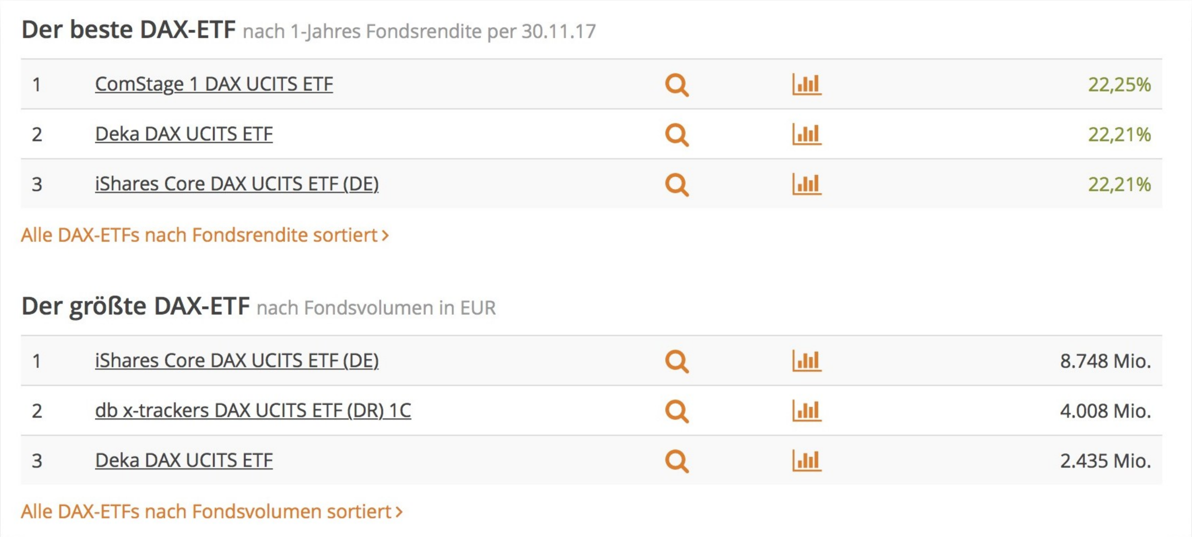
- Vanguard

- SPDR
- iShare / Blackrock
- Lyxor
- DB X-Trackers

这些知名公司的指数基金都比较可靠，大家可以看眼缘任意选，因为是指数基金，所以收益几乎没有区别。

了解了对应的指数，下一步就是寻找基金，Google 如下关键字「（基金公司名字）+ 当地指数 + ETF」，就可以很快的找到对应可选择的 ETF 基金。比如说我在德国，代表指数为 DAX 30，就 Google 「DAX30 ETF」，如果想要在美国地区购买，用美元结算，就加上「USD」，否则结果多为欧元结算。

下面是第一条搜索结果的网页，列举了各种 DAX30 ETF，第一部分是「收益最高的」，第二部分是「规模最大的」，大家可以看到，收益的差别只有 0.1% 不到，可见指数基金并不受不同公司的影响。**建议按照规模来选择，规模大的往往更加可靠**。



Der beste DAX-ETF nach 1-Jahres Fondsrendite per 30.11.17

1	ComStage 1 DAX UCITS ETF	🔍	📊	22,25%
2	Deka DAX UCITS ETF	🔍	📊	22,21%
3	iShares Core DAX UCITS ETF (DE)	🔍	📊	22,21%

Alle DAX-ETFs nach Fondsrendite sortiert ›

Der größte DAX-ETF nach Fondsvolumen in EUR

1	iShares Core DAX UCITS ETF (DE)	🔍	📊	8.748 Mio.
2	db x-trackers DAX UCITS ETF (DR) 1C	🔍	📊	4.008 Mio.
3	Deka DAX UCITS ETF	🔍	📊	2.435 Mio.

Alle DAX-ETFs nach Fondsvolumen sortiert ›

DAX ETF

找到对应的基金，点击进入，记下相关代码，直接在券商 App 中搜索购买就可以啦。

剩下的就不用我再说了吧，直接套用前面几章的投资策略就 OK 了。

如何使用 REIT 投资房地产

需要提前说明，我本人并没有投资房地产的任何经验。读过我文章的朋友也知道，我一直是把买房放在财务自由以后的。写这一部分的初衷是帮助大家拓宽一下思路，其实投资房地产除了买房以外，还有更简单方便的途径。

国内目前还没有正式发行 REIT，但是已经提上日程，早早了解到时候才能及时赶上。

REIT 的全称是 Real Estate Investment Trust，不动产投资信

托。听着名字很高大上，其实简单的理解就是「用于投资房地产的基金」，把一大群投资者的资金集合起来，找一个专业团队打理，自己吃收益（房价上涨和房租）就行了。REIT 主要是两个优势，且听我下面慢慢解释。

- 门槛低
- 流动性高

该怎么攒房子

经过这几年的房地产市场快速上涨，大家面对了一个很无奈的现实「买房子的本金越攒越少」。本来能够买个两室一厅的钱，合计着多存一点，直接买个大的。结果半年过去了，本金只够买一室一厅了，再过一年，只够买个厕所了……

所以大家肯定会想，能不能有钱先买着房子，一平米一平米的慢慢攒，最后直到把钱攒够，而不是傻傻的把本金存起来贬值呢？如果你去找房地产开发商说，我要先买一平，人家肯定把你当精神病。

但是用 REIT 就没有问题，门槛很低，买半平米都可以。而且，用 REIT 不但可以攒房子，攒下的「房子」同时还能收到租金。因为管理团队会打理房地产，将房子租出去收租，所以投资者不但能够收获房价的变化，还能收到房租。

所以，有了 REIT 这种工具以后，大家就不用担心房地产价格一骑绝尘把我们远远的甩在身后了。我们可以把「有钱先买着，到时候再换」挂在嘴边，用 REIT 来存买房钱，钱够

了就取出来换成实际的房子就好啦。

REIT 像股票一样可以在市场上交易，快速买入卖出，使用 REIT 投资就不用担心买房换房的各种手续和成本，分分钟就能搞定。

REIT 怎么选?

国内已经决定大力发展 REIT，不过还没有相关产品发布出来，所以我们只好先看看国外的情况。

实际上 REIT 是有很多细分的，比如专门投资住宅的，专门投资商业地产的。之前我在巴伦周刊还读到过投资「云计算」的 REIT，你可能很纳闷，云计算和房地产有什么关系?

你看，云计算需要服务器吧，为了保证计算速度一定是海量的服务器集群，这些服务器肯定要找地方放。而这个 REIT 就是专门投资这些适合放置服务器的仓库，然后出租给亚马逊等服务提供商。感兴趣的朋友可以 Google 「REIT Cloud Computing」，可以看到很多相关结果。

选择 REIT 还是要看个人需求（国内还没有，这里先假设情况），比如 A 打算在深圳买个房子，那就可以买入专门投资**深圳住宅地产**的 REIT。这样一来，REIT 的收益波动与自己的目标挂钩，就可以轻松的转换为实际的房子，而不用担心 REIT 的收益和深圳的实际情况不符合。

不过，在这里再强调一遍，**请投资自己完全理解的领域和产品**，不要觉得 REIT 有利可图就去盲目买进，最后的亏损还

是要自己承担。如果房价下跌，REIT 也会跟着下跌。

总的来说，通过 REIT 投资，就是把自己的存款和房地产市场挂钩，让两者价值保持相近。这样一来，一室一厅的钱就永远是一室一厅，不会因为市场飙涨变成厕所，也不会升值变成两室一厅。

扩展阅读：这个博主的文章蛮有意思的，感兴趣的朋友可以看看，100 元买遍全球。

总结

关于个人投资理财的理念和方法，写到这里就已经彻底结束了。大家可以根据自己的情况和目标，开始执行自己的投资计划了，祝大家投资顺利。如果哪里没有解释清楚的，欢迎随时给我留言哦。

下次更新是最后一章，我会跳出「新手理财投资」这个范畴，讲讲如何博取超越市场的高额回报以及需要付出的「**代价**」。所谓知己知彼，虽然我不鼓励大家都去尝试自己炒股，但是了解一下相关的信息，对于理财投资这个问题，肯定会有更深的理解和认识。大家，下周见！